

Conversion de bâtiments d'institutions catholiques en logements abordables et non traditionnels : trois études de cas

CONTEXTE

La ville de Québec possède une ressource inexploitée en matière de logement – des couvents et autres bâtiments d'institutions religieuses (orphelinats, asiles, centres de soins palliatifs, écoles et hôpitaux) que délaissent les communautés religieuses catholiques. Bon nombre de ces bâtiments ont été acquis à la fin des années 1960 et au début des années 1970 par des autorités provinciales et municipales, des promoteurs privés et publics, des organismes caritatifs et des organismes sans but lucratif. Bien d'autres continuent d'arriver sur le marché.

La réaffectation de ces bâtiments apporte une solution à plusieurs problèmes : elle préserve d'importants monuments; favorise le développement durable des villes canadiennes; fournit du logement abordable dans les principaux centres urbains du Canada, comme Québec; et offre du logement à des groupes défavorisés de la société, ce qui s'inscrit par ailleurs dans le prolongement de la mission de bien des communautés religieuses qui ont construit ces bâtiments.

Les promoteurs privés préféreraient souvent démolir les bâtiments institutionnels religieux plutôt que de les recycler, car le coût des travaux peut être un obstacle majeur si le bâtiment n'a pas été entretenu adéquatement. L'aménagement initial d'un bâtiment peut également poser des difficultés à sa transformation en logements conventionnels.

De plus, la situation se complique souvent à cause de problèmes techniques et des exigences rigoureuses des codes du bâtiment. Parfois, des questions de zonage et l'opposition des résidents du quartier dissuadent les promoteurs d'aller de l'avant avec un projet de conversion. La plupart du temps, ce sont l'emplacement et les dimensions de la propriété qui intéressent les promoteurs.

Dans un tel contexte, il semble que la façon la plus rentable de réaménager ces propriétés soit de les convertir en logements en copropriété au taux du marché. Pour les convertir en logements abordables, l'aide d'un organisme gouvernemental ou autre demeure nécessaire. Les projets de logements abordables et non traditionnels analysés dans la présente étude, dont certains intègrent d'autres services sociaux (par exemple, des garderies ou des programmes de formation), ont souvent bénéficié de partenariats entre les secteurs privé et sans but lucratif et les groupes publics et gouvernementaux.

On peut donc se demander dans quelle mesure la réaffectation de bâtiments institutionnels religieux permet d'offrir du logement abordable dans la ville de Québec et si ce type de conversion offre une option plus durable que la construction neuve.

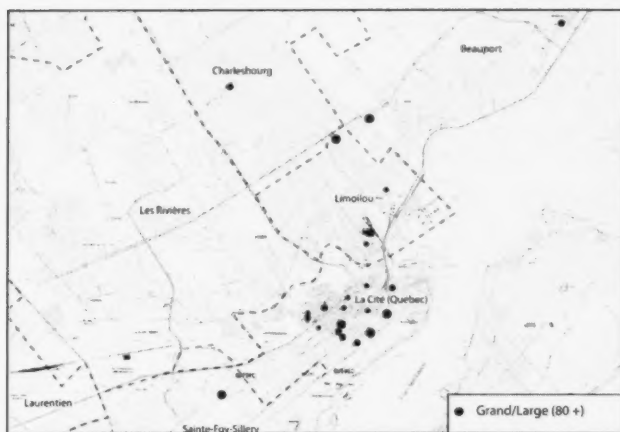


Figure 1 Emplacement des bâtiments d'institutions religieuses catholiques transformés en logements abordables et non traditionnels à Québec. La grosseur des points fait référence au nombre de logements dans ces bâtiments.

MÉTHODOLOGIE

La présente étude analyse trois projets de conversion d'anciens bâtiments institutionnels religieux en logements abordables dans l'objectif général de :

- décrire le processus de conversion;
- documenter les rôles des divers intervenants ayant participé au recyclage des bâtiments (notamment les communautés religieuses, les organismes sans but lucratif ou caritatifs, les représentants du gouvernement, les architectes et les usagers);
- déterminer les mesures prises dans chaque cas pour créer des logements abordables qui s'adressent à une clientèle distincte de celle des bâtiments existants;
- évaluer les raisons des réussites et des échecs;
- faire des recommandations concernant les conversions futures de bâtiments institutionnels religieux.

Les chercheurs ont d'abord dressé un inventaire d'environ 30 bâtiments d'institutions religieuses catholiques de la ville de Québec qui ont été convertis en logements abordables et non traditionnels. (Figure 1). Ils ont choisi les trois bâtiments suivants pour en faire des analyses de cas – parce qu'ils répondaient le mieux aux critères types (superficie, emplacement, usage ancien et actuel, clientèle et date de la conversion) :

- le Centre Jacques-Cartier, une ancienne école qui offre aujourd'hui du logement abordable et d'autres services aux jeunes; (Figure 2)
- Domaine des Franciscains, un ancien monastère converti en logements pour personnes âgées; (Figure 3)
- les Habitations du Trait-Carré, un ancien couvent qui héberge aujourd'hui des personnes âgées. (Figure 4)

Les chercheurs ont ensuite interviewé dix résidents de chacun de ces bâtiments pour savoir si les bâtiments et les propriétés répondaient à leurs besoins, quelles améliorations devraient y être apportées et dans quelle mesure le prix des loyers se compare à ceux de logements locatifs des environs. Ils ont également interviewé dix voisins pour savoir comment les projets avaient été accueillis et pour évaluer leurs incidences sur la collectivité.

Ils ont aussi questionné les architectes des trois projets sur leurs objectifs conceptuels; sur les défis particuliers de la conversion et les solutions qu'ils y ont apportées; ainsi que sur les mesures adoptées pour répondre aux besoins particuliers des résidents.

Ils ont enfin consulté des membres de la communauté religieuse et de l'organisme sans but lucratif ou caritatif, le promoteur, l'urbaniste municipal en chef et les représentants municipaux et provinciaux du logement qui ont participé à chacun des projets étudiés. Ils leur ont notamment demandé de l'information sur les budgets des projets, sur les restrictions, le cas échéant, au programme de subvention de l'organisme, ainsi que sur les politiques qui pourraient avoir influé sur la conception et la gestion du projet d'habitation.



Figure 2 Arrière du Centre Jacques-Cartier le long du boulevard Charest, illustrant son contexte urbain.

CONSTATATIONS ET RECOMMANDATIONS

Questions techniques

Certaines caractéristiques des bâtiments existants posent des défis particuliers aux architectes, tant pour les plans que pour les élévations. Ainsi, la hauteur des plafonds et les dimensions des fenêtres sont plus grandes que la norme pour un projet résidentiel. De plus, il est difficile d'aménager des logements dans certaines aires communautaires, comme des chapelles.

La documentation méticuleuse des conditions existantes s'est avérée cruciale. Des essais exploratoires s'y sont ajoutés, ce qui a permis de déterminer les faiblesses structurales, la composition des murs et planchers et les mesures à prendre pour assurer la sécurité des bâtiments. Cette étape prévient des problèmes imprévus et facilite l'établissement de budgets plus réalistes.

La plupart des architectes et de leurs clients ont intégré la plus grande partie des logements locatifs dans la coquille du bâtiment existant, en respectant les codes et les règlements municipaux applicables. Les personnes interrogées relativement aux trois projets ont d'ailleurs souligné que les modifications aux bâtiments n'étaient pas visibles de l'extérieur.

On a restauré l'extérieur des bâtiments, mais on a accordé moins d'importance à la préservation des éléments patrimoniaux intérieurs. Dans bien des cas, on a complètement modifié



Figure 4 Extérieur de l'ancien couvent-école et sa relation avec l'église paroissiale à l'extrémité du quadrilatère, dans le quartier historique du Trait-Carré.

l'intérieur des bâtiments pour assurer la fonctionnalité des espaces. Pour des raisons budgétaires, on a dû inclure le plus grand nombre de logements possible, de sorte que des modifications majeures à l'aménagement intérieur se sont souvent imposées.

La conversion de bâtiments institutionnels religieux, comme des écoles, des couvents et des monastères (les anciens usages des trois projets analysés), est plus facile que la conversion d'églises et de chapelles, qui oblige à modifier de grands volumes intérieurs et à percer de nouvelles ouvertures dans les murs extérieurs. Parfois, on doit aussi ajouter des planchers, ce qui divise verticalement le bâtiment et segmente les grandes fenêtres.

Dans un couvent ou une école, l'espace est déjà divisé, de sorte qu'il est plus facile d'intégrer des logements. L'emplacement des fenêtres et les points d'accès sont plus adaptés aux usages résidentiels. Il faut toutefois atténuer l'aspect monumental et institutionnel de ces bâtiments.

Les bâtiments institutionnels religieux sont généralement étroits. Or, ils doivent avoir une certaine profondeur pour assurer la fonctionnalité d'un changement d'usage. S'ils sont trop étroits, il est difficile d'intégrer un logement sur la pleine largeur ou d'aménager un corridor bordé de logements au sein de l'enveloppe existante. Chacun des trois projets étudiés est différent à cet égard.

La forme du bâtiment peut être tellement restrictive qu'il est impossible d'y aménager des logements traditionnels. La conversion de vieux bâtiments offre moins de souplesse que la construction de bâtiments neufs. Toutefois, les architectes qui font preuve de créativité et tiennent compte des limites des bâtiments trouvent leur récompense dans la qualité de vie et le milieu favorable qu'offre leur projet.



Figure 3 Domaine des Franciscains, dans son environnement. L'édifice à bureaux qui apparaît à l'arrière est situé sur une artère principale de la Haute-Ville.

Le changement d'usage du bâtiment oblige à modifier les systèmes mécaniques pour tenir compte des nouvelles charges de chauffage et refroidissement et des niveaux d'humidité. Or, on pourrait profiter des récentes innovations en matière de confort environnemental et de commandes qui favorisent la ventilation et le refroidissement naturels et le chauffage passif, et profiter des qualités thermiques des murs épais de maçonnerie pour compenser en partie les nouvelles charges et les niveaux d'humidité.

Les plinthes électriques peuvent être efficaces même lorsque les fenêtres sont de qualité minimale et laissent passer des courants d'air. Toutefois, elles ne peuvent contrer les effets des courants d'air créés par les fenêtres surdimensionnées de ces bâtiments. Par ailleurs, les systèmes de chauffage à eau chaude, à cause des radiateurs en fonte, rejettent mieux la chaleur que les plinthes électriques. Les promoteurs devraient donc envisager de conserver ces radiateurs anciens plutôt que de les remplacer. Ils devraient également examiner d'autres technologies pour réduire les courants d'air, notamment les planchers chauffés par rayonnement.

Les trois bâtiments analysés dans le cadre de la présente étude sont dotés de logements donnant sur un seul côté, disposés de part et d'autre d'un corridor. Avant leur conversion, on pouvait ouvrir des impostes au-dessus des portes intérieures pour assurer une ventilation transversale, mais il a fallu les fermer par souci de respect de la vie privée. Les architectes devraient envisager d'intégrer des impostes ouvrables ou trouver d'autres façons de favoriser la ventilation naturelle sans compromettre le respect de la vie privée et la sécurité incendie. Ils pourraient par exemple concevoir des logements pleine largeur qui comportent des ouvertures à l'avant et à l'arrière.

On pourrait aussi trouver d'autres usages aux bâtiments religieux qui seront transformés dans le futur. Comme les couvents sont dotés de cuisines industrielles entièrement équipées, on pourrait les transformer en résidences étudiantes ou en logements services.

Les architectes pourraient examiner différentes façons d'intégrer les logements à la structure existante. Ainsi, ils pourraient séparer le bâtiment verticalement plutôt qu'horizontalement et créer des logements en rangée. Ils pourraient aussi proposer des appartements de type triplex ou des immeubles collectifs sans ascenseurs, comme on en voit beaucoup à Québec, et qui comportent de six à huit logements partageant un puits d'escalier ou un corridor extérieur commun, plutôt qu'un corridor intérieur.

Les concepteurs devraient accorder plus d'attention à l'insonorisation et ne pas traiter les bâtiments à convertir de la même manière que les constructions neuves. Quand les communautés religieuses occupaient les bâtiments, elles respectaient certaines règles qui avaient pour effet d'atténuer les niveaux de bruit. Aujourd'hui, les gens s'attendent à ce que les bâtiments rénovés offrent les mêmes normes d'insonorisation que les constructions neuves. C'est possible, si les architectes adoptent les bonnes stratégies.

Questions financières

Il semble que les points de vue divergent quand on tente de déterminer si les conversions coûtent plus cher que les nouvelles constructions. Il est plus facile d'estimer le coût d'un nouveau bâtiment, car il y a généralement peu de variables imprévues. Toutefois, comme le démontre la présente étude, la conversion d'un bâtiment existant qui a été bien entretenu au fil des ans peut s'avérer beaucoup plus économique qu'une nouvelle construction – dans certains cas, l'économie peut atteindre 25 %.

Les coûts relatifs à l'excavation, à la structure et à l'enveloppe représentent jusqu'à 60 % du coût total de construction d'un nouveau bâtiment. Or, ces coûts sont considérablement réduits dans un projet de réaffectation d'un bâtiment existant. Par contre, les coûts de conformité aux codes du bâtiment, par exemple, les coûts pour l'installation d'un ascenseur ou d'extincteurs automatiques à eau, représentent de 1 à 5 % du coût total de construction.

Les coûts d'excavation, de structure et d'enveloppe auxquels se sont ajoutés les coûts de décontamination des sols expliquent en partie pourquoi le coût moyen d'un logement de la deuxième phase de la Domaine des Franciscains (nouvelle construction) a été de beaucoup supérieur à celui d'un logement du monastère converti. Dans les trois bâtiments étudiés, les coûts de conversion ont été inférieurs à ce qu'auraient été les coûts d'une construction neuve. (Tableau 1)

Malheureusement, on tient rarement compte des coûts sur le cycle de vie et des impacts environnementaux. Il faudra poursuivre la recherche en ce domaine. Par exemple, plutôt que de démolir les intérieurs des bâtiments, il aurait peut-être valu la peine de réutiliser des matériaux et de conserver plus d'éléments intérieurs. Il faudrait atteindre un certain équilibre entre les aspects économiques et les aspects environnementaux, patrimoniaux et sociaux.

Les coûts de la réaffectation d'un bâtiment sont plus élevés lorsque celui-ci a été abandonné et qu'on l'a laissé se détériorer. Les municipalités, les propriétaires des bâtiments et les occupants doivent rapidement établir les nouveaux usages de ces bâtiments s'ils veulent réduire les coûts de rénovation et de restauration.

La recherche de partenaires et de ressources financières s'est avérée complexe et a exigé un temps considérable. La plupart des architectes et des groupes de ressources techniques ont développé une expertise en ce domaine et savent naviguer

parmi les différents programmes et politiques de subventions. Certains des spécialistes interviewés ont une expérience de près de 30 ans. Au fil du temps, ils ont modifié leurs activités pour suivre l'évolution des programmes gouvernementaux, notamment en ce qui a trait à la recherche de nouvelles sources de financement, de partenaires et de façons de réduire les coûts.

Les architectes ont dû travailler avec des budgets restreints, ce qui les a peut-être empêchés d'expérimenter des modèles de logement social comme ils l'auraient souhaité. Aucun des architectes interrogés n'a parlé précisément d'efforts axés sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, si ce n'est pour souligner le remplacement des fenêtres à simple vitrage par des fenêtres à vitrage thermique, dans le but de réduire les coûts de chauffage des locataires.

Les budgets restreints ont parfois eu des incidences néfastes sur la distribution des espaces et l'aménagement des logements. Dans le but de maximiser le nombre de logements, certains architectes ont dû faire fi de la logique interne du bâtiment original. Dans un exemple, les corridors labyrinthiques prennent diverses directions et il faut parcourir une grande distance entre la porte et les principaux espaces de vie de certains logements. (Figure 5). La piètre configuration de certains logements les fait paraître petits et peu flexibles, selon des résidents des trois bâtiments.

Tableau 1 Comparaison des estimations des coûts de la transformation des bâtiments analysés dans le cadre de la présente étude et des coûts de bâtiments neufs dans la ville de Québec, pour les années au cours desquelles les projets ont été réalisés.

| | 1999* Estimé selon le Means \$/pi ca. | 1999-2000 Trait Carré \$/pi ca. | 1993* Estimé selon le Means \$/pi ca. | 1993 Centre Jacques-Cartier \$/pi ca. | 1982* Estimé selon le Means \$/pi ca. | 1982 Domaine des Franciscains \$/pi ca. |
|---|--|---------------------------------------|--|--|--|--|
| 4-7 étages, brique, ossature d'acier | 112,30 \$ | 56‡ \$ | | | | |
| 4-7 étages, brique, ossature de bois | | | 102,49 \$ | 60‡ \$ | 72,80 \$ | 54‡‡ \$ |

Source :

*Les estimations des coûts d'une nouvelle construction, ajustés pour la ville de Québec, ont été établies à partir du Means square foot costs : residential, commercial, industrial, institutional, de la Robert Snow Means Company (Kingston, Mass. : R.S. Means Co., 2005). À noter que les estimations des superficies en pieds carrés ont une précision relative de plus ou moins 15 %.

‡ Estimation brute pour le projet, telle que fournie par l'architecte. Ce montant comprend les coûts de démolition et les taxes, mais pas les honoraires professionnels.

‡ Estimation brute pour le projet, telle que fournie par l'architecte. Ce montant représente les coûts de construction et n'inclut pas les honoraires professionnels ni les taxes. Il ne comprend pas non plus les coûts de démolition, car les travaux ont été effectués par les résidents.

‡‡ Ce montant a été obtenu en divisant le coût moyen de la transformation d'un logement, établi à 38 000 \$, par une superficie moyenne de 700 pieds carrés.

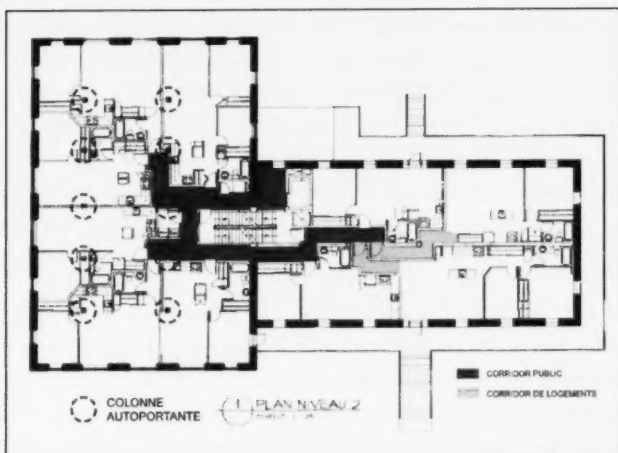


Figure 5 Plan du deuxième étage des Habitations du Trait-Carré illustrant l'aménagement des logements. Remarquez les corridors labyrinthiques. À l'origine, le couvent avait un corridor central bordé de chambres, ou un grand espace ouvert à l'étage. Remarquez également les colonnes autoportantes dans les logements de gauche. Le plan a été établi à partir de ceux qui ont été fournis gracieusement par le gestionnaire de la propriété, en se basant sur les plans de l'architecte.

Il y a des gens qui passent beaucoup de temps dans la cuisine. Au lieu de les concevoir comme des espaces de service et les situer loin des fenêtres, les architectes pourraient les penser comme des espaces de vie et les placer à proximité des fenêtres. Les logements des trois bâtiments analysés ont des aires ouvertes comme on en voyait couramment dans les foyers de la fin du vingtième siècle. Les salles à manger sont adjacentes aux cuisines, de sorte que ces dernières peuvent profiter de la lumière des salles à manger qui, elles, sont situées près des fenêtres existantes.

Les personnes interrogées ont systématiquement souligné que le manque de fonds est un obstacle à la sauvegarde de tous les aspects patrimoniaux des bâtiments, ce qui soulève la question de savoir si de telles conversions sont la meilleure façon de préserver le patrimoine local. En outre, de par leur structure actuelle, certains programmes comportent des aspects systémiques défavorables à la conservation, qui privilégient plutôt le remplacement. Dans les trois études de cas, les architectes ont dû travailler dans les limites d'un

budget standard pour de l'habitation à loyer modique. Dans le contexte de l'appel d'offres traditionnel, il a semblé plus facile aux entrepreneurs de remplacer des planchers, des escaliers et des portes que de les réparer, parce que la réparation exige plus de temps.

L'une des recommandations de la présente étude est donc de revoir les politiques et les objectifs de financement. Certaines municipalités, dont la ville de Québec, ont mis en place des programmes spéciaux pour couvrir les coûts liés à la restauration de bâtiments situés dans des quartiers historiques. Toutefois, la plupart des bâtiments recensés dans la présente étude n'étaient pas des bâtiments désignés et n'étaient pas situés dans un quartier historique. Du coup, ils n'étaient pas admissibles aux subventions à la restauration de la ville.

Les organismes de financement devraient songer à augmenter les subventions ordinaires pour récompenser les projets qui font un effort spécial pour restaurer et remettre en état des bâtiments existants en respectant leur caractère, leurs éléments distinctifs, de même que leurs extérieurs et leurs intérieurs. Le Fonds pour favoriser les propriétés patrimoniales commerciales, un programme de financement fédéral de l'Initiative des endroits historiques¹, pourrait servir comme modèle pour offrir des incitatifs à l'intention des créateurs de logements abordables et non traditionnels.

Les bâtiments plus anciens doivent faire l'objet d'un entretien constant. Les programmes de subventions actuels couvrent les coûts de conversion initiaux, mais ne prévoient aucun montant pour l'entretien à plus long terme. Peut-être y aurait-il lieu de prévoir des fonds additionnels pour l'entretien des projets d'habitation qui ont la conservation du patrimoine bâti comme objectif.

Une autre recommandation consiste à réserver des montants pour documenter les conditions existantes et préparer des études de durabilité, surtout en ce qui a trait à la performance du bâtiment en matière de confort. Une base de données contenant des analyses de projets locaux de conversion pourrait rassembler les renseignements pertinents, les données sur les coûts et les leçons tirées de l'expérience lorsque des méthodes particulières de réaffectation ont été utilisées.

¹ Pour de plus amples renseignements, voir la page « Initiative des endroits historiques » de Parcs Canada, en français et en anglais, consultée en janvier 2009 à l'adresse suivante : <http://www.pc.gc.ca/fra/progs/plp-hpp/plp-hpp1.aspx>



Figure 6 Chambres de deux logements des Habitations du Trait-Carré. Remarquez la profondeur de l'appui de fenêtre sur lequel on a placé des plantes d'intérieur (à gauche). On peut ouvrir toute la fenêtre à battants ou seulement le carreau central du côté droit, comme l'illustrent les deux photos.

Une telle base de données contribuerait à dissiper les mythes sur la réaffectation, tout en aidant les équipes qui planifient des projets à cerner les problèmes potentiels, à éviter les pièges et à proposer de nouvelles solutions mobilisatrices dans un processus d'amélioration constante. Malgré une documentation exhaustive de l'état du bâtiment, des imprévus peuvent survenir après le début des travaux. Généralement, le budget prévoit une allocation pour imprévus de 10 %, mais certains architectes recommandent plutôt de porter cette allocation à 15 ou 20 % pour faire face aux coûts imprévus des projets de réaffectation.

Le voisinage et le contexte patrimonial

Les voisins préfèrent habituellement la conversion de vieux bâtiments à la construction de nouveaux. Ils accordent de l'importance à l'aspect extérieur du bâtiment à l'échelle du quartier. La plupart des voisins interrogés étaient heureux que ces bâtiments aient échappé à la démolition pour connaître une nouvelle vocation. Ils ont d'ailleurs déclaré qu'ils se seraient opposés à une nouvelle construction sur ces sites.

En général, les principaux intervenants, les voisins et les occupants considèrent le recyclage d'anciens bâtiments des institutions religieuses comme un moyen de conserver le patrimoine local tout en offrant du logement abordable et non traditionnel.

De plus, cette solution permet aux gens de rester dans leur quartier. Par rapport à d'autres types de logements sociaux, les anciens couvents et écoles offrent des espaces de grande qualité, surtout à cause de leurs grandes fenêtres et de leurs plafonds hauts. Toutefois, ce que les occupants apprécient le plus, au-delà des aspects patrimoniaux, ce sont les loyers peu élevés, le quartier et la proximité des services.

Les trois projets analysés étaient conformes, dans une certaine mesure, aux plans municipaux de revitalisation des quartiers. La conversion de ces bâtiments et les investissements financiers qu'elle a générés ont eu des incidences positives sur les propriétés des environs immédiats. Bon nombre des bâtiments répertoriés sont situés dans des quartiers où la population est vieillissante. Il était logique de les convertir en logements pour les résidents de la région. Cette solution a pour avantage de maintenir la mixité économique et sociale et d'endiguer l'embourgeoisement. Par ailleurs, la population locale est moins encline à s'opposer à un projet qui cherche à aider ses voisins.

Comme les trois projets analysés n'ont nécessité aucun changement de zonage, il n'y a pas eu de consultation publique. Aucune plainte n'a été rapportée dans les médias.

À la lumière de la prochaine vague de projets de réaffectation de vieux bâtiments dans la ville de Québec, il conviendrait de s'attarder davantage à une formule d'usage mixte qui prévoit des logements abordables et des logements au prix du marché dans un même projet. La mixité des clientèles et des types de logement au sein d'une même propriété peut entraîner dans une certaine mesure le syndrome « pas dans ma cour ». Elle peut atténuer la perception d'une menace d'envahissement par des personnes pauvres ou autrement démunies dans un quartier et la perception de répercussions négatives sur la valeur des propriétés.

Il est possible de mieux utiliser et de mieux configurer les espaces extérieurs, surtout sur les petits terrains. On peut réduire les parcs de stationnement, surtout lorsque le projet est bien desservi par le réseau de transport public et divers autres services. Les répondants au sondage ont mentionné qu'ils préféreraient de plus grands espaces pour les jardins communautaires.

Certains d'entre eux ont également fait part d'une préférence pour une plus grande diversité d'usages dans les bâtiments. Ils semblaient favorables à des espaces culturels, commerciaux, sociaux et récréatifs. Des parties du bâtiment devraient être ouvertes aux gens de l'extérieur, un peu comme au Centre Jacques-Cartier, où le café-salle à manger permet d'avoir des contacts avec la collectivité élargie, car il est ouvert aux non-résidents. Les répondants considèrent aussi qu'un tel programme contribue à maintenir l'ancienne vocation du bâtiment.

CONCLUSIONS

La transformation de couvents catholiques et d'autres bâtiments institutionnels des communautés religieuses permettra à la ville de Québec et à d'autres municipalités canadiennes de conserver un important patrimoine architectural tout en remédiant à la pénurie de logements abordables, et ce, de manière créative et à faibles coûts.

Ces bâtiments ont des emplacements idéaux, souvent au centre d'un quartier ou d'une ville, à proximité des services, des commodités et de l'infrastructure de transport. Ils offrent des milieux de vie enrichissants et peuvent servir de moteurs à la revitalisation et au développement.

Leur conversion favorise également l'intégration harmonieuse de personnes distinctes dans des parties de la ville autrement homogènes sur les plans social et économique. Par ailleurs, la réaffectation des bâtiments réduit la demande en sites d'enfouissement, car elle entraîne moins de démolition, et elle se traduit par un moins grand gaspillage d'énergie et de ressources. Dans les trois projets analysés, les coûts de la conversion ont été inférieurs à ce qu'auraient été les coûts d'une construction neuve. On peut donc conclure que la réaffectation de ces bâtiments était judicieuse sur les plans économique, environnemental et social.

Directeur de projet à la SCHL : Susan Fisher

Consultants pour le projet de recherche : Tania Martin,
École d'architecture, Université Laval

Cette étude a été financée (ou financée en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre du Programme de subventions de recherche (PSR), mais les opinions exprimées dans l'étude sont celles de l'auteur et ne reflètent pas nécessairement les opinions de la SCHL. La contribution financière de la SCHL à cette étude ne constitue nullement une approbation de son contenu. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets **Le Point en recherche** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642

Télécopieur : 1-800-245-9274

©2009, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

21-10-09

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.